

2016-04-06

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/268

Kommunstyrelsen

## Uppföljning fastighetsöverlåtelse Rikshem

Informationsärende

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning

Den 15 december 2014 beslutade kommunfullmäktige att Nacka kommun skulle ingå avtal om överlåtelse av fastigheter till Rikshem Skolfastigheter AB ("Rikshem").

Förevarande informationsärende redogör för erfarenheter och synpunkter från fastighetsöverlåtelsen till Rikshem så som erfarenheter från försäljningsprocess, beslutsprocess, uppföljning av åtaganden i fastighetsöverlåtelseavtalet, garantiåtaganden och erfarenheter från förvaltningsperspektiv – hyresgästernas synpunkter och lokalenhetens reflektioner.

### Ärendet

#### Bakgrund

Den 15 december 2014 beslutade kommunfullmäktige att Nacka kommun skulle ingå avtal om överlåtelse av fastigheter till Rikshem Skolfastigheter AB ("Rikshem"). I försäljningen ingick 38 registerfastigheter omfattande totalt cirka 83 500 kvadratmeter fördelat på särskilda boenden för äldre (20 200 kvadratmeter), skolor inklusive sporthallar (46 300 kvadratmeter), förskolor (14 300 kvadratmeter) och övrigt (2 700 kvadratmeter). En blandad portfölj med olika typer av lokaler med olika standard. Några av fastigheterna står inför renoveringar eller tillbyggnationer och andra har redan högre standard. De sporthallar som ingick låg i direkt anslutning till de skolor som ingick i affären. Försäljningen omfattade drygt en fjärdedel av kommunens fastighetsbestånd. Portföljen var sammansatt utifrån att fastighetsbeståndet som förblir i Nacka kommuns ägo har en mångfald vad gäller regi, verksamhet, geografi, åldersstruktur och utvecklingsprojekt. Efter försäljningen hyr Nacka

kommun tillbaka 28 objekt. Hyreskontrakten är upprättades med en uppdaterad gränsdragningslista där bland annat ansvaret för yttre skötsel förs över till fastighetsägaren och där hyran regleras med index från år 2017 och framåt.

Försäljningen syftade till att både frigöra resurser för investeringar i kommunens fastighetsbestånd och att etablera ytterligare en aktiv fastighetsägare med målsättning att och kapacitet för att utveckla och utöka antalet bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet. En ytterligare aktör inom segmentet samhällsfastigheter ger också en professionell medspelare att jämföra den egna fastighetsverksamheten med. I Nacka kommun finns goda erfarenheter av att förekomsten av flera aktörer bidrar till att öka fokus på välfärdsverksamheten och kvaliteten i verksamheten.

### **Erfarenheter från fastighetsförsäljningen till Rikshem**

Nedan redovisas en kort summering av erfarenheter från försäljningsprocess, beslutsprocess, uppföljning av åtaganden i fastighetsöverlåtelseavtalet, garantiåtaganden och erfarenheter från förvaltningsperspektiv – hyresgästernas synpunkter och lokalenhetens reflektioner.

#### **Försäljningsprocessen**

- Försäljningsprocessen genomfördes öppen under en begränsad tidsperiod och fram till dess att förslag till beslut presenterades enbart för en begränsad krets. Det genererade tidvis hög arbetsbelastning för individer i processen, behov av extern förstärkning och viss forcering upplevdes vid vissa moment.
- En fastighetsförsäljning genererar både ett stort förarbete kring att sammanställa information, fastighetsdokumentation och löpande avtal, ett genomförandearbete vid tillträde/överlåtelse samt ett efterarbete.
- En bra struktur kring fastighetsdokumentation och ett bra fastighetssystem underlättar.
- En begränsad kommunikation under förberedelser, genomförande och förhandlingsskedet ställer höga krav på beslutsunderlaget. Till del efterfrågades ytterligare beskrivning av avvägningen kring sammansättningen av försäljningsportföljen.
- Den begränsade tidsperioden genererade behov av tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtalet som separat reglerar tre tillkommande fastighetsregleringar. Den här typen av frågor kan med fördel tydliggöras redan under ett förarbete.
- Information till hyresgäster inför besök av värderingsmän och besiktningsmän ute i fastigheterna kan förstärkas och samordnas ytterligare.
- Det finns ett stort intresse både internt och externt kring strategiska ställningstaganden, analyser, antaganden om utveckling framåt och koppling till kommunens ekonomiska långtidsprognos, ytterligare informationstillfällen kan erbjudas både inför och efter en fastighetsförsäljning.



## Beslutsprocessen

- Beslut om överlåtelse av fastigheter till Rikshem följde ordinarie beslutsgång och behandlades vid följande sammanträden:  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2014-11-11  
Kommunstyrelsen 2014-12-01  
Kommunfullmäktige 2014-12-15
- Inför framläggande av förslag hölls särskilda genomgångar med förtroendevalda, och vid utskick av handlingar en presskonferens och särskild information med Rikshem närvarande.
- Under beslutsprocessen hölls också särskilt riktade informationsmöten med berörda hyresgäster
- Granskning av beslutsunderlag har särskilt genomförts, se ärende 2015/393-007 Revisionsrapport 7 år 2015, Granskning av avtal med Rikshem. I kommunstyrelsens yttrande över revisionsrapporten framgår att i beslutsunderlaget ingående analys och beskrivning av ekonomiska konsekvenser ansågs tillräckligt samt att kommunens fastighetsstrategi låg till grund för försäljningen.

## Följer parterna sina åtaganden i enlighet med fastighetsöverlåtelseavtalet

Fastighetsöverlåtelseavtalet mellan Rikshem och Nacka kommun innehåller ett antal åtaganden och garantiutfästelser, att efterleva för bägge parter. Åtagandena gäller både inför, vid och efter tillträdet för genomförandet av själva transaktionen. Nedan listas åtaganden av större karaktär som parterna har att efterfölja efter tillträdesdagen den 22 december 2014 med kort kommentar kring status. Övergripande gäller att båda parter ligger väl i fas med planering och genomförande för att leva upp till sina åtaganden.

### Kommunens åtaganden

- Att, genom markanvisning, erbjuda mark till Rikshem för uppförande av minst 500 hyreslägenheter i kommunen. Priset för marken ska motsvara marknadsvärdet för mark att användas till uppförande av hyresrätter vid tiden för markanvisningen. Anvisningen ska ske enligt Nacka kommuns vid var tidpunkt tillämpade riktlinjer för markanvisning och i övrigt i enlighet med vid var tidpunkt gällande lag. En första anvisning för byggnation av cirka 250 hyresrätter kommer att ske under våren 2016 i Orminge centrum.
- Att enligt tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtalet färdigställa tre fastighetsregleringar avseende de sålda fastigheterna Sicklaön 352:1 (NSC Ektorps), Sicklaön 73:48 (Skuru skola) och Lännersta 1:148 (Bagarsjöns förskola). Två av fastighetsregleringarna är avslutade.
- Att färdigställa de vid tillträdesdagen pågående entreprenaderna, köksombyggnader på Skuru skola och Duvnäs skola. Slutbesked har utfärdats och samtliga handlingar överlämnats till Rikshem.

### Rikshems åtaganden

- Att genomföra framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvesteringar i enlighet med särskild bilaga 17 till fastighetsöverlåtelseavtalet. Det rör sig närmare om väsentliga utbyggnader och nya byggnader där den totala projektkostnaden uppskattas till minimum 30 000 000 kronor, ombyggnader och mindre tillbyggnader där den totala projektkostnaden uppskattas till mindre än 30 000 000 kronor och provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose kommunens lokalbehov. Projektet ska genomföras i enlighet med lagen om offentlig upphandling ("LOU") eftersom byggnaden är anpassat för och i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer och önskemål. Detta innebär att Rikshem ska agera i enlighet med upphandlingskrav enligt LOU samt att Nacka kommun löpande ska ges möjlighet att gå igenom förfrågningsunderlag och anbud. I dagsläget är Orminge skola och sporthall i Jarlaberg under utredning och uppstartade enligt plan.
- Att uppföra hyreslägenheter. Detta är kopplat till kommunens åtagande enligt ovan att genom markanvisning erbjuda mark till Rikshem för uppförande av minst 500 hyreslägenheter i kommunen. Rikshem är aktiva i frågan och visar också intresse för att uppföra bostäder för socialt behov på de förvärvade fastigheterna.
- Att snarast efter tillträdet ansöka om lagfart på de förvärvade fastigheterna. För närvarande står Nacka kommun fortfarande som lagfaren ägare till nio av de 38 överlåtna fastigheterna. För samtliga nio fastigheter pågår förrättningar och för sex av fastigheterna har fastighetsbildningsbeslut nyligen fattats och lagfart beräknas kunna vara på plats före årsskiftet 2016/2017.
- Att enligt villkor i de särskilda bestämmelserna till inhyrningsavtalen mellan Nacka kommun och Rikshem inom två (2) år från hyrestidens början, under förutsättning att det är tekniskt genomförbart och med en rimlig besparing i relation till kostnad för genomförande, ha tillsett att hyresobjektet har infört ett system som möjliggör individuell mätning och debitering av el, värme- och varmvattenförbrukning. Rikshem har genomfört åtgärderna som möjliggör separat mätning och arbete pågår med att planera för implementering och övergång till separat fakturering av elkostnader för verksamhetsel sannolikt hösten 2016/våren 2017.

### Garanti, avsättning – utfall

- Vid beslutstillfället gjordes en avsättning, en reservation av medel för de åtaganden och utfästelser kommunen gjort i fastighetsöverlåtelseavtalet, utranteringskostnader samt en reserv för eventuella garantianspråk från köparen under garantiperioden om 12 månader från tillträdesdagen. Tillträdesdagen var den 22 december 2014 och garantimedel om 90 miljoner kronor avsattes, motsvarande 5% av den totala köpeskillingen. Totalt nyttjades 71,4 miljoner kronor av reserven.

Avsättning utfall	Mnkr
Pågående investeringar, färdigställande	35,1
Kostnad fastighetsreglering	18,0
Kostn för förtida uppsägning av energiavtal	0,6
Utrangeringskostnader	10,3
Utfästelser	7,4
Summa	71,4
Reserv avsatt, 5% av köpeskillingen	90
Upplösning kvarvarande reserv	18,6

## Förvaltningsperspektiv

- Fastighetsförsäljningen har påverkat lokalenhetens uppdrag och organisation och förvaltning av inhyrda lokaler har förstärkts och är under utveckling. Avtalets omfattning och komplexitet tillsammans med personalomsättning gör att det finns fortsatt ett behov av att informera om och stödja både den interna organisationen och hyresgästerna kring avtalsinnehåll och ny gränsdragning.
- För rektorer som hyr flera objekt, där vissa objekt ingick i försäljningen, har försäljningen inneburit olika hyresvärddar för en och samma verksamhet.
- Samarbetet i stort fungerar bra med Rikshem. Förvaltare på lokalenheten har avstämningsmöte med Rikshem en gång per månad (periodvis även tätare).
- För vissa av fastigheterna finns sedan tidigare ett samnyttjande – park, bollplaner, parkering och liknande har ordnats på de berörda och intilliggande fastigheter. Då kommunen hyr tillbaka hela fastighetsobjektet och äger grannfastigheten gjordes bedömningen i affären att detta kan följas upp och justeras efter affären. Det har inneburit viss skötselproblematik och kan innebära att justeringar görs av fastighetsgränser, möjligen även detaljplaner.
- Gränsdragningslistorna som gäller för inhyrningsavtalen mellan kommunen och Rikshem innebar ett förändrat ansvar bl a avseende yttre skötsel av mark. Under våren 2016 inför även motsvarande gränsdragning i de internkontrakt som gäller mellan lokalenheten och verksamhetsutövarna. Det leder till en för hyresgästen fördelaktigare gränsdragning och för lokalenheten en mer enhetlig avtalsstruktur. Jämför beslut i kommunfullmäktige den 16 november 2015 att ge kommunstyrelsen i uppdrag att införa uppdaterad gränsdragningslista i interna hyreskontrakt per den 1 maj 2016, huvudsakligen innebärande att yttre skötsel och snöröjning flyttas från hyresgästen till hyresvärden.
- Bilagan om genomförande av framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvesteringar är komplex och de första tillämpningarna är på väg fram. Till dess att rutiner utvecklats och några praktiska investeringar genomförts finns en viss osäkerhet främst vad gäller beräkning av uppskattad och slutlig produktionskostnad.

## Kundernas synpunkter och upplevelser

Av de 38 registerfastigheter som såldes till Rikshem så hyr Nacka kommun tillbaka 28 objekt. För dessa inhyrda objekt finns en förvaltare på lokalenheten som utgör kommunens kontakt utåt med Rikshem men även hyresvärd internt- en länk med de kommunala verksamheter som nyttjar fastigheterna. En enkät har ställts till verksamhetsrepresentanter

på dessa fastigheter (samtliga 38) för att göra en uppföljning av ”upplevelsen av om/hur ett ändrat fastighetsägande påverkar din vardag i att leverera välfärdsverksamhet till Nackaborna.” Med stöd av 27 svaranden kan verksamhetsutövarnas synpunkter och upplevelser på försäljningen kan sammanfattas enligt följande:

- Majoriteten av de svarande anser inte att försäljningen av fastigheten har påverkat verksamheten i stort, kostnaderna eller vardagen i yrkesrollen.
- Majoriteten av de svarande anser inte heller att försäljningen av fastigheten har påverkat kunder/elever/boende/brukare.
- Ca 40% av de svarande ser att försäljningen av fastigheten påverkar verksamhetsplanering och budgetarbete.
- Nackdelar som lyfts fram är
  - Uppstarten har tagit tid, höga förväntningar fanns på att Rikshem snabbare skulle få till sin driftorganisation, uppstart av markskötsel och planering och genomförande av fastighetsunderhåll. Detta har genererat vissa problem med felanmälan och återkoppling. Vad gäller markskötsel gjorde Rikshem också ett skifte av leverantör i november 2015<sup>1</sup>, efter det fungerar det bättre. Ytterligare ett steg mellan kund och fastighetsägare. Tätare dialog med lokalenheten, snabbare respons på frågor och tydligare information kring kontaktvägar efterfrågas.
- Fördelar som lyfts fram är:
  - Att ansvaret för markskötsel ligger på hyresvärden, ger avlastning och minskade kostnader.
  - Tydligare gränsdragning
  - Mer stöd inför verksamhetsplanering med långsiktig underhållsplanering

## **Ekonomiska konsekvenser**

Informationsärendet bedöms inte innebära några särskilda ekonomiska konsekvenser.

## **Konsekvenser för barn**

Informationsärendet bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anna-Carin Nyman  
Controller fastighet  
Controllerenheten

---

<sup>1</sup> Initialt tog Rikshem över Vivaldi som skötselentreprenör från kommunen men bytte i november 2015 till Svensk Markservice.